Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2016–2017

34 468

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Nr. 18

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 december 2016

Op maandag 12 december heb ik met uw Kamer overleg gevoerd over de Veegwet wonen (Kamerstuk 34 468). In dit wetgevingsoverleg heb ik toegezegd op een aantal zaken schriftelijk te reageren.

Wooncoöperatie

Er is gevraagd naar het startmoment van het verkoop- en sloopverbod van woningen in relatie tot een op te richten wooncoöperatie. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is geregeld dat een wooncoöperatie een verzoek kan indienen bij de toegelaten instelling om financiële middelen beschikbaar te stellen voor het opstellen van het coöperatieplan. Op het moment dat dit verzoek wordt ingediend gaat een verkoop- en sloopverbod van zes maanden lopen voor de toegelaten instelling. Het wooncoöperatie-initiatief kan deze zes maanden benutten voor het opstellen van het coöperatieplan, zonder dat wordt overgegaan tot verkoop of sloop.

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op dit verkoop- en sloopverbod. Voorts richt het toezicht zich op de volgende acties van toegelaten instellingen: het informeren van de Minister over het verzoek om het beschikbaar stellen van financiële middelen, het verstrekken van de financiële middelen voor het coöperatieplan en het voeren van overleg met het wooncoöperatie-initiatief. De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt niet de inhoud van het overleg. Indien een wooncoöperatie-initiatief van mening is dat een toegelaten instelling haar verplichtingen niet nakomt, kan daarvan melding worden gemaakt bij de Autoriteit woningcorporaties.

kst-34468-18
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Verlicht regime bij scheiden en splitsen

Tijdens het wetgevingsoverleg is gesproken over het verlicht regime bij het scheiden en splitsen, met name in samenhang met verkoop onder voorwaarden. Er zouden volgens eigen zeggen toegelaten instellingen zijn die – tegen de eigen verwachtingen in – niet voldoen aan de eisen van het verlichte regime vanwege een terugkoopverplichting op woningen die als niet-DAEB worden geclassificeerd.

In de Woningwet is ervoor gekozen om voor relatief kleine toegelaten instellingen geen administratieve scheiding of juridische splitsing verplicht te stellen. De drie criteria waaraan toegelaten instellingen moeten voldoen om voor deze uitzondering in aanmerking te komen zijn opgenomen in de wet. Deze criteria zijn: minder dan € 30 miljoen omzet, minder dan 5% omzet in de niet-DAEB en minder dan 10% investeringen in de niet-DAEB. Daarbij geldt dat de toezichthouder het terugkopen van een woning door de toegelaten instelling die het eerder heeft verkocht onder voorwaarden, altijd heeft behandeld als een investering. Dit blijkt uit de wijze waarop de informatie over de voornemens van toegelaten instellingen werd opgevraagd. In het beoordelingskader scheiden/splitsen waarvan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in mei dit jaar de definitieve versie publiceerde is dit nog eens expliciet opgenomen.

Zoals tijdens het wetgevingsoverleg d.d. 12 december jl. toegezegd, heb ik met Aedes en de Aw gesproken over kleine toegelaten instellingen die vragen hebben over het op hen van toepassing zijn van het verlicht regime. De Aw hanteert de criteria uit de wet, zoals opgenomen in het beoordelingskader. In bepaalde, uiterste situaties kan het redelijk zijn om in een individueel geval af te wijken, bijvoorbeeld als er sprake is van een kleine overschrijding van de criteria en de jaren na de twee teljaren er met grote zekerheid niet of nauwelijks sprake is van niet-DAEB activiteiten. Aedes adviseert toegelaten instellingen hierover contact op te nemen met de Aw. Indien een kleine toegelaten instelling van mening is dat sprake is van een dergelijke situatie waardoor de instelling wel in aanmerking zou moeten kunnen komen voor het verlichte regime, dan kan daartoe een onderbouwd verzoek worden ingediend bij de Aw. De Aw zal deze individuele gevallen wegen. Daarbij wordt ook beoordeeld of uitstel van de indiening van het voorstel tot scheiden/splitsen wordt verleend als uit die afweging volgt dat de toegelaten instelling toch moet scheiden of splitsen.

In de afgelopen tijd hebben al enkele kleine toegelaten instellingen bij de Aw vragen gesteld over het op hen van toepassing zijn van het verlicht regime en/of een verzoek ingediend om (alsnog) in aanmerking te komen voor het verlicht regime. De Aw geeft aan dat het deze individuele gevallen zorgvuldig in kaart heeft gebracht en afgewogen. Gebleken is dat bij deze toegelaten instellingen geen sprake was van een uiterst geval. Er speelde een combinatie van factoren, waardoor niet gesteld kan worden dat de betreffende toegelaten instellingen slechts op één enkel punt niet aan de criteria van het verlichte regime voldoen.

Algemene ledenvergadering

Als laatste maak ik van de gelegenheid gebruik te reageren op het amendement van het lid Albert de Vries over de positie van de algemene ledenvergadering (ALV) bij toegelaten instellingen die een vereniging zijn (Kamerstuk 34 468, nr. 17). Tijdens het wetgevingsoverleg gaf het lid De Vries aan zich nog te zullen beraden op de inhoud van zijn amendement omtrent de rol van de ALV. Ik heb toegezegd schriftelijk te reageren op een eventueel gewijzigde versie.

In de versie van het amendement zoals dat nu voorligt krijgt de ALV een sterkere rol door een zienswijze op de onderwerpen die door de Raad van Commissarissen (RvC) moeten worden goedgekeurd (benoemd in artikel 26 van de wet), waarbij alleen beargumenteerd van die zienswijze kan worden afgeweken. Tevens krijgt de ALV een zienswijze op de benoeming van bestuurders. Hoewel ik van mening ben dat het versterken van de rol van de ALV strikt genomen niet noodzakelijk is, levert dit voorstel in de praktijk geen onwerkbare situaties op. Ik laat het oordeel bij dit amendement daarom aan de Kamer.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok